



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	23.09.2015		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 417/15

Betreff: Neubau von 3 Turnhallen beim Kepler-Humboldt-Gymnasium
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 14.09.2015

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den Neubau von 3 Turnhallen beim Kepler-Humboldt-Gymnasium mit Mehrkosten von 389.000 € und neuer Gesamtsumme in Höhe von 8.138.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen, der vorbereitenden Arbeiten und der Mittel für Kunst am Bau ergibt sich folgende neue Gesamtsumme:

Hochbau von	7.406.000 €
Mobiliar von	210.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>369.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten von	7.985.000 €
<u>Vorbereitende Arbeiten</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtsumme	8.138.000 €
<u>Nachrichtlich: Kunst am Bau</u>	55.400 €

2. Auf den "Abbruch der Bestandshalle aus 1956 und der Errichtung eines Außenspielfeldes" wird bis auf weiteres verzichtet. Dadurch reduziert sich überplanmäßige Bedarf auf 159.000 €. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 159.000 € werden genehmigt und in den Haushaltsplanentwurf 2016 aufgenommen. Dadurch beläuft sich die Gesamtsumme der Maßnahme auf 7.908.000 €

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 2, BS, C 3, KoKo, OB, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 331.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja
nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 211006-610 (Gymnasien)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100605			
Einzahlungen*	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen		Ordentlicher Aufwand	217.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	369.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	167.000 €
Vorbereitende Arbeiten	153.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	114.000 €
abzgl. Entfall	230.000 €		
Saldo aus Investitionstätigkeit	7.908.000 €	Nettoressourcenbedarf	331.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	159.000 €		
Verfügbar:	0 €		
Mehrbedarf	159.000 €		
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		ab 2016 (laufend)	
bzw. Investitionsauftrag 7			
		Innerhalb Fachbereichsbudget	
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>		bei PRC 211006-610	217.000 €
Auszahlungen (Bedarf):		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	114.000 €
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
* Für das Vorhaben wurden keine Zuwendungen des Landes nach den Sportstättenbauförderrichtlinien gewährt. Entsprechende Anträge der Stadt wurden vom RP Tübingen zwei Mal abgelehnt.			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- a) 02.03.2011 (Niederschrift § 48, GD 012/11)
 - Fachbereichsausschuss BUS - Zustimmung zum Raumprogramm
 - Fachbereichsausschuss StBU - Zustimmung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs
- b) 31.01.2012 (Niederschrift § 4, GD 36/12) - Zustimmung zum Planungsauftrag an den 1. Preisträger des Wettbewerbs.
- c) 20.11.2012 (Niederschrift § 367, GD 415/12)
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung
- d) 15.05.2013 (Niederschrift § 26, GD 167/13)
Baubeschluss mit Kosten von 7.749 Mio. € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen und vorbereitende Arbeiten)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Projektstatusbericht

- Der Neubau der 3 Turnhallen ist fertiggestellt und wurde mit der Einweihungsfeier am 24. Juli 2015 den Nutzern übergeben. Das Projekt befindet sich zur Zeit in der Abrechnungsphase.
- Der Baubeschluss vom 15.05.2013 konnte lediglich für den Neubau der 3 Turnhallen umgesetzt werden.
Auf die Herstellung des im Baubeschluss enthaltenen Außenspielfeldes wird aufgrund der Nutzung der Bestandshalle als Flüchtlingsunterkunft bis auf weiteres verzichtet.

Durch die zeitliche Verschiebung der Restmaßnahme "Abbruch der Turnhalle von 1956 und Errichtung eines Außenspielfeldes" können bei der späteren Umsetzung Preissteigerungen nicht ausgeschlossen werden.

4. Erläuterungen zur Kostenmehrung

- 4.1. Die vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die aus den bisher geleisteten Bauausführungen und deren Abrechnung entstandenen Erkenntnissen.

Die Mehrkosten liegen in folgenden Ursachen:

ungünstigen Submissionsergebnissen:

Vergabe Rohbauarbeiten (GD 351/13) vom 11. September 2013:

Bei der Vergabe der Rohbauarbeiten wurde bereits auf das durch das vorliegende Submissionsergebnis entstandene Kostenrisiko für das Gesamtprojekt hingewiesen.

300.000 €

Die Mehrkosten für die Rohbauarbeiten konnten im Rahmen des Gesamtprojekts in anderen Gewerken durch Umplanung z. T. aufgefangen werden:

- durch Massenminderungen bei den Verbauarbeiten und die Verringerung der Lamellenzahl der vorgehängten Metallfassade. Im Zuge der Kosteneinsparung entfielen auch die ballwurfsicheren Abhängedecken in den Hallen.

-173.000 €

- Das Beheizungskonzept ergab nach Prüfung, dass die Hallen über die Lüftungsanlage beheizt werden können. Die geplanten Deckenstrahlheizungen konnten somit entfallen.

-76.000 €

Bei den Gewerken Schlosserarbeiten und Bodenbeschichtungsarbeiten konnte jeweils erst nach 2-maliger Ausschreibung beauftragt werden. Hier entstanden gegenüber der Kostenberechnung zum Baubeschluss hohe Mehrkosten.

97.000 €

Zwischensumme 1

+148.000 €

zusätzlichen Honorarkosten:

Zur Zeit des Baubeschlusses war vorgesehen, dass alle Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleitungsaufgaben im Bereich Außenanlagen vom GM übernommen werden. Die Vorplanung und Kostenermittlung erfolgte noch durch das GM. Die derzeit sehr hohe Arbeitsauslastung im Sachgebiet Sport- und Freianlagen machte es jedoch unmöglich den unvorhergesehen großen Aufwand der Planungsaufgaben für die Außenanlagen weiter zu übernehmen. Nach dem Baubeschluss wurde für die Ausführungsplanung sowie die Bauleitung der Außenanlagen im August 2014 ein externes Planungsbüro beauftragt.

45.000 €

Leider wurden in der Planungszeit und zum Zeitpunkt des Baubeschlusses die Gebühren für die Ingenieurleistungen des Prüfamtes für Baustatik, die Vermessungsaufgaben und der Sicherheits- und Gesundheitskoordination zu nieder angesetzt.

Nach Abrechnung der Leistungen ergeben sich deutliche Mehrkosten.

25.000 €

Fassadenprojektant als Sonderfachmann für die Metall-Lamellen-Fassade. Zur Unterstützung des Architekten musste das Projektteam für die Ausführung der vorgehängten Metall-Lamellen-Fassade um einen spezialisierten Fassadenplaner erweitert werden.

25.000 €

Zwischensumme 2

+95.000 €

Umplanungen während der Ausführungsphase:

Während der Ausbauphase im Winter 2014/2015 musste entgegen der abgestimmten Bauablaufplanung entschieden werden, eine technische Änderung vor zu nehmen und eine zusätzliche Winterbaubeheizung zu installieren. Der ursprünglich geplante Bauablauf sah vor, die zum Herbst 2014 bereits installierte Heizungs- und Lüftungsanlage zur Winterbeheizung und Bautrocknung zu verwenden. Zu Beginn der Heizperiode mussten jedoch noch zu viele grobe und schmutzerzeugende Arbeiten erfolgen. Aus Sicht der Fachplaner war die techn. Änderung unabdingbar. Die Lüftungsanlage sollte nicht in Betrieb genommen und so vor starker

Verschmutzung geschützt werden.

26.000 €

Die vorgehängte Metall-Lamellen-Fassade muss als Sonderbauteil betrachtet werden, das erst nach dem Baubeschluss im Mai 2013 zu ausführungsfähiger Planung gelangen konnte. Nach einem vorgeschalteten Teilnehmerwettbewerb im November 2013 und anschließendem Vergabeverfahren wurde die ausführende Firma am 18. März 2014 per Vergabebeschluss beauftragt.

Im Fall der Metall-Lamellen-Fassade als Sonderbauteil oder "Fassadenunikat" konnten erst im Zuge der Werk- und Montageplanung zusammen mit der ausführenden Firma letzte Detaillösungen entwickelt werden. Leider mussten als Ergebnis dieser Planungen einige geänderte statische Lastannahmen berücksichtigt werden und die Stahlkonsolen zur Befestigung der vorgehängten Metallfassade überarbeitet und verstärkt werden.

24.000 €

Zwischensumme 3

+50.000 €

unvorhergesehene Arbeiten während der Ausführungsphase:

Im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen war vorgesehen, die alten Deckbeläge über den Bestandsdecken des Geräteraumes und der Technikzentrale der mittleren Turnhalle von 1980 zu entfernen und durch neue Gehwegplattenbeläge zu ersetzen. Vor dem Haupteingangsbereich der Halle von 1980 wurde die alte mit Faserzementplatten gedeckte Überdachung abgerissen und entsorgt. Nachdem nun dort das Gelände wieder voll den Witterungen ausgesetzt war, kam es zum Wassereinbruch in der darunterliegenden Technikzentrale. Unvorhergesehenerweise mussten die Bestandsdecke vollständig freigelegt, neu abgedichtet und auch die Blechverwahrungen an der angrenzenden Bestandsturnhalle ersetzt werden.

35.000 €

An der Südseite des Neubaus entlang der Olgastraße wurde bei den Aushubarbeiten für den Unterbau der neuen Gehwegplatten unvorhergesehen viel belastetes Aushubmaterial vorgefunden. Es entstanden Mehrkosten für den vermehrten Bodenaustausch, Entsorgung und Entsorgungsgebühren.

18.000 €

Zwischensumme 4

+53.000 €

nachträgliche Verwaltungskosten:

Für die Bauphase war geplant den gesamten Lehrerparkplatz in Richtung Keplerstraße als Baustelleneinrichtungsfläche zu nutzen. Da aber keine Ausweichplätze für das ohnehin knappe Parkplatzangebot gefunden werden konnten musste unabdingbar ab Beginn der Ausführungsphase der Aushub- und Gründungsarbeiten die geplante Baustellenabwicklung geändert werden. Fast über die gesamte Bauzeit der Hallen mussten Sondernutzungsflächen für die Baustelleneinrichtung angemietet und da die neuen Flächen direkt an die Karl-Schefold-Straße grenzten von VGV/BB gebührenpflichtig beschildert auch an den Wochenenden gebührenpflichtig überwacht werden.

43.000 €

<u>Zwischensumme 5</u>	<u>+43.000 €</u>
<u>Gesamtmehrbedarf (Summe 1 - 5)</u>	<u>+389.000 €</u>

4.2. **Möglichkeiten zur Reduzierung der erwarteten Mehrkosten:**

Die Verwaltung hat während der Ausführung des Vorhabens "Neubau von 3 Turnhallen beim Kepler-Humboldt-Gymnasium" stetig überprüft, inwieweit sich die Mehrkosten reduzieren lassen, ggf. durch Entfall einzelner baulicher Maßnahmen.

Aufgrund der Vorgaben des Raumprogramms, der energetischen Standards der Stadt Ulm und zur Herstellung des sicheren Betriebs der Turnhallen waren bis auf die dargestellten Einsparungen keine weiteren Kostenreduzierungen mehr möglich.

Nachdem die Bestandshalle von 1956 zeitnah als Flüchtlingsnotunterkunft genutzt wird und eine Prognose für die Nutzungsdauer nicht erstellt werden kann schlägt die Verwaltung vor. Die für den "Abbruch der Turnhalle und die Errichtung eines Außenspielfeldes" in der Maßnahme beschlossenen Finanzmittel in Höhe von gesamt 230.000 € zur Deckung zu verwenden.

Die Finanzierung der benötigten Restsumme in Höhe von 159.000 € kann nicht gedeckt werden und muss durch die Aufnahme in den Haushaltsplanentwurf 2016 sichergestellt werden.

Nach dem Ende der Nutzung der Halle als Flüchtlingsnotunterkunft wird die Verwendung der Halle mit BS abgestimmt und als Folgemaßnahme neu definiert.

5. **Kosten und Finanzierung**

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entsteht folgende neue Gesamtsumme in Höhe von 7.908.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau von	7.406.000 €
abzgl. Entfall Abbruch und Außenspielfeld	- 230.000 €
Mobiliar von	210.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>369.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten von	7.755.000 €
<u>Vorbereitende Arbeiten</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtsumme	7.908.000 €
<u>Nachrichtlich: Kunst am Bau</u>	55.400 €

5.2. Finanzierung

Für das Vorhaben stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21100605 Mittel in Höhe von 7.749.000 € (inkl. Aktivierete Eigenleistungen und Vorbereitende Arbeiten) zur Verfügung.

Durch die unter Ziff. 4 genannten Mehrkosten von 389.000 € entsteht ein zusätzlicher, im Haushalt 2015 nicht enthaltener Finanzierungsbedarf.

Durch die Zurückstellung des "Abbruchs der Bestandshalle aus 1956 und der Errichtung eines Außenspielfeldes" ergibt sich aktuell ein zusätzlicher überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 159.000 €. Die Finanzierung muss durch Aufnahme in den Haushaltsplanentwurf 2016 sichergestellt werden.

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung	Hochbaukosten	7.625.000	50 Jahre	153.000
Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Mobilarkosten	210.000	15 Jahre	14.000
Summe Abschreibung				167.000
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>7.835.000</u>	2,920 %	114.000
Inkl. Aktivierte Eigenleistungen		2		
Summe Kalkulatorische. Kosten				281.000
Bewirtschaftungskosten (Heizung, Rein.)				50.000
Summe Folgekosten/J.				331.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 211006-610 (Gymnasien) ab dem Haushaltsjahr 2015.